

# 議案第136号 薩摩川内市営住宅等（東部区域）の指定管理者の指定について

【建築住宅課】

## 1 指定管理者に行わせる施設の概要

施設名 薩摩川内市営住宅等  
東部区域 81住宅 750戸

(1)設置条例	薩摩川内市営住宅条例、同施行規則 薩摩川内市一般住宅条例、同施行規則 薩摩川内市特定公共賃貸住宅条例、同施行規則
(2)設置目的	効果的・効率的な管理運営による住民サービスの向上と経費の縮減を図る。
(3)施設の事業内容	東部区域の市営住宅等、住宅敷地内にある集会所や駐車場等の共同施設等の運営管理全般
(4)現在の管理形態	指定管理（委託料制）

## 2 指定管理者に行わせる業務

- (1) 入居者の公募並びに入居及び退去に関する業務
- (2) 保管義務等に関する業務
- (3) 施設の管理及び環境整備に関する業務
- (4) 施設の維持修繕に関する業務
- (5) 一般管理事務に関する業務
- (6) その他市長が必要と認める業務

## 3 指定管理候補者の概要

(1)名称	株式会社 橋口組
(2)所在地	薩摩川内市西開聞町15番11号
(3)代表者名	代表取締役 橋口 知章
(4)設立年月日	昭和27年9月17日
(5)基本財産	30,000千円
(6)職員数	33人（令和5年8月現在）
(7)事業概要	ア 入居者の募集、申込審査及び申込書受付に関すること イ 入居者の選考及び決定者の請書等審査に関すること ウ 退去手続きに関すること エ 諸届け及び各種承認申請に関すること オ 事故等の発生調査、報告措置に関すること カ 違反の是正に関すること キ 入居者からの修繕要望に対応すること ク 住宅敷地内等の施設の環境整備及び法定検査等に関すること ケ 一定規模以上の修繕に関すること コ 住宅管理員配置による入居者との連携に関すること サ 相談、苦情処理に関すること シ 住宅使用料現年度滞納者に対する電話催告に関すること

4 当該指定管理候補者が示した事業計画の概要

(1)基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安心して居住していただけるように建物の安全性を常に確保する管理運営を行う。</li> <li>・これまでの指定管理業務及び橋口組（不動産部門）で管理を行ってきたノウハウを活かして、多様化する入居者、近隣住民からの要望に対して迅速に対応する。</li> </ul>															
(2)管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅等の劣化等による個々の室内の修繕依頼があった際、現場状況を確認し、経年劣化か入居者の過失によるものか判断し、迅速に専門業者と共に原状回復に向けた対応をする。</li> <li>・緊急時に備え、24時間365日連絡対応をする。</li> <li>・緊急時には、本社と連携をとり、入居者の安全確保を最優先に安否確認や避難場所への誘導、安全を確保し迅速な復旧作業をする。</li> <li>・市や関係機関と連携を取りながら住環境の確保に努める。</li> </ul>															
(3)運営計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・樋脇支所近くに事務所を開設し、入居希望者のニーズを聞き、要望があれば住宅へ案内し説明を行う。</li> <li>・苦情や要望は入居者等の話を十分に聞き、対応マニュアルに沿い、迅速かつ適切な対応を取る。</li> <li>・作業報告に違反事案が発覚した場合、市に速やかに報告し、社内実施の個人指導票等を利用して厳重注意し再発を防ぐ。</li> <li>・補修箇所等の修繕による現場改善を迅速に行う。</li> </ul>															
(4)組織体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理事務所職員 5人</li> </ul>															
(5)支出計画	<table border="1" data-bbox="544 1077 1382 1536"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="544 1077 940 1205" rowspan="2">目</th> <th data-bbox="940 1077 1382 1140">金額（千円）</th> </tr> <tr> <th data-bbox="940 1140 1382 1205">令和6年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="544 1205 676 1536" rowspan="5">支 出</td> <td data-bbox="676 1205 940 1270">人件費</td> <td data-bbox="940 1205 1382 1270">17,544</td> </tr> <tr> <td data-bbox="676 1270 940 1335">一般管理費</td> <td data-bbox="940 1270 1382 1335">3,968</td> </tr> <tr> <td data-bbox="676 1335 940 1400">維持修繕費</td> <td data-bbox="940 1335 1382 1400">22,700</td> </tr> <tr> <td data-bbox="676 1400 940 1464">公租公課</td> <td data-bbox="940 1400 1382 1464">4,421</td> </tr> <tr> <td data-bbox="676 1464 940 1536">合計</td> <td data-bbox="940 1464 1382 1536">48,633</td> </tr> </tbody> </table>	目		金額（千円）	令和6年度	支 出	人件費	17,544	一般管理費	3,968	維持修繕費	22,700	公租公課	4,421	合計	48,633
目				金額（千円）												
		令和6年度														
支 出	人件費	17,544														
	一般管理費	3,968														
	維持修繕費	22,700														
	公租公課	4,421														
	合計	48,633														

## 5 選定経過の概要

(1)選定委員会開催日	令和5年9月14日（木）
(2)選定委員	建設部長、建築住宅課長、財産マネジメント課長 市営住宅代表（4人）、地区コミ協議会代表（2人）、外部有識者（1人）
(3)応募団体数	ア①民間事業者__1__ ②NPO法人__ ③出資法人__ ④その他__ イ①市内事業者__1__ ②市外事業者__ ③県外業者__ 計1者
(4)選定の理由	平成28年からの市営住宅等指定管理業務の実績及び民間賃貸住宅管理運営のノウハウを以て、入居者のトラブル解消や迅速な修繕業務対応など体制が整っており、利用者に親しみや安心感を与えている。緊急時には、本社のバックアップ体制により24時間365日の連絡体制が整っている。また、個人情報保護への取組や法令遵守の意識が高く、独自のサービス提供や地域貢献活動等も行っている。さらに、自社努力による管理業務等の経費削減を評価して適正な団体として判断した。
(5)採点結果表	別紙のとおり

## 薩摩川内市営住宅等（東部区域）指定管理候補者選定 採点結果表

	配点	東部区域
		橋口組
1 事業計画書による基本方針が、市営住宅等の管理運営が図られているものであるか。	200	156
(1)市営住宅の管理運営に係る基本的な考え方が妥当か。	100	76
(2)技術向上や公営住宅法等の法令順守のための方策があるか。	100	80
2 施設管理について、安全で安心できる業務体制になっているか。	200	164
(1)修繕業務の体制及び対応は適切か。	100	84
(2)緊急時や災害等の業務体制は図られているか。	100	80
3 運営業務について十分な管理体制やサービス向上対策が図られているか。	300	246
(1)事務所の場所、業務時間等は適切か。	50	41
(2)入居募集等の案内に対する対策は図られているか。	50	39
(3)入居者等からの苦情、要望や違反事案の対処方法は図られているか。	50	39
(4)業務時間外の緊急対応は図られているか。	50	42
(5)入居者に対するサービス向上の取組みはあるか。	50	41
(6)個人情報等を厳重に管理する認識やセキュリティ体制は十分か。	50	44
4 組織体制は、管理運営を安定して行う人的能力・資格を有しているか。	100	89
(1)有資格者の確保と人員配置等の勤務体制は妥当か。	50	44
(2)類似の施設管理における良好な管理運営の実績があるか。	50	45
5 支出計画について、経費縮減を図ったものであるか。	200	164
(1)委託料の提案額が適正であり、経費縮減の工夫が図られているか。	100	74
(2)セールスポイントや地域貢献事業などがある。	50	40
(3)財務分析表（別紙）により判断する。「評価 3 点」	50	50
	1,000	819
	得点率	81.9%